

ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2020

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI BRESCIA**

Foglio n.165 particella n. 304, sub. 70

Foglio n.165 particella n. 304, sub 72

Foglio n.165 particella n. 304, sub 43

Foglio n.165 particella n. 304, sub 53

Giudice dell'Esecuzione	Dr.ssa BRUNO SIMONETTA
Creditore procedente	OMISSIS
Debitore	OMISSIS
Custode giudiziario domicilio	Notaio dr. Alessandra Casini Associazione Notarile Via Ugo La Malfa 25124 Brescia
Esperto incaricato per la stima	Arch. Daniela Martori Mancini Via Giovanni Rambotti, n. 12 25015 Desenzano tel & fax: 030 9143211 tel. 3356935247 e-mail: viola_margherita@virgilio.it pec: daniela.martorimancini@archiwordpec.it Iscritta O.A.P.P.e C. prov. Bs n. 643



ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 152/2020

Promossa da:
OMISSIS
Contro
OMISSIS

PREMESSA

La sottoscritta arch. Daniela Martori Mancini, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 643, ricevuto il Decreto di Nomina quale esperto per la stima dei beni pignorati, invia in data 13 Novembre 2020 il Verbale di Accettazione dell'incarico con Posta Elettronica Certificata.

In merito all'incarico e in conformità all'art. 173 bis del Codice di procedura civile – Norme di Attuazione, si riportano le prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre, che dovrà contenere:

PRESCRIZIONI

- A.** Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B₁.** Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- B₂.** Identificazione pregressa dei beni;
- C.** Stato di possesso;
- D.** Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E.** Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F.** Formazione dei lotti;
- G.** Valore dei beni e costi.

SOPRALLUOGO

La Custode Giudiziaria, Not. dott.ssa ALESSANDRA CASINI, l'A.N.P.E. fissa il giorno 9 Dicembre 2020 alle ore 9,30 il sopralluogo per la verifica dello stato di conservazione e di occupazione della proprietà oggetto della presente stima. Al sopralluogo concordato con il Custode Giudiziario sono presenti OMISSIS, rappresentante della OMISSIS, e l'arch. PIERLUIGI BIANCHETTI, in qualità di incaricato dalla Custode Giudiziaria Notaio dr. ALESSANDRA CASINI. In occasione di questo primo sopralluogo la scrivente ha potuto procedere anche al rilevamento degli immobili al fine di accertare la loro corrispondenza alle planimetrie catastali, al progetto approvato ed a eventuali successive varianti. Trattasi di 2 Unità residenziali e relative autorimesse pertinenziali.

RELAZIONE DI STIMA

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Esaminati i documenti agli atti la sottoscritta dichiara che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa. A conferma del possesso della proprietà da parte del debitore si fa riferimento all'allegata ispezione telematica riportante la Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita trascritto a Brescia il 13 Marzo 2014 ai Reg. Gen. n. 7929 e Reg. Part. n. 5388, a rogito Notaio dott. Mario Fernandes (*Allegato lettera C*). Si allega anche copia dell'atto di Repertorio n. 38300, Raccolta n. 13997.



B₁. Identificazione e descrizione attuale dei beni



La proprietà comprende 2 appartamenti inseriti al secondo piano il cui accesso avviene da un unico vano scala (scala B) del "Corpo A" del complesso immobiliare denominato "BOSCO CORSICA" sito nel Comune di Brescia. Le unità immobiliari oggetto della presente Relazione di stima sono comprese in un intervento che prevedeva la costruzione di 3 corpi di fabbrica in cui il 30% della SLP residenziale veniva destinata ad alloggi di edilizia convenzionata regolata dalla CONVENZIONE URBANISTICA (2007.03.15 - *Allegato lettera G*) tra Comune di Brescia e l'Immobiliare OMISSIS spa e dall'ATTO UNILATERALE (2007.04.19 - *Allegato lettera G*) sottoscritto sempre dall'Immobiliare OMISSIS in qualità di proprietaria dell'area oggetto dell'intervento.

Gli appartamenti sono dotati di vani accessori indiretti (cantine) e le autorimesse sono di pertinenza alla residenza, più precisamente il sub 71 ha di pertinenza il sub 43 mentre il sub 70 ha di pertinenza il sub 53.

Gli immobili non sono serviti dalla rete del gas, sono collegati alla rete del teleriscaldamento e nelle cucine sono previsti piani di cottura ad induzione. Le unità esaminate hanno la predisposizione per l'impianto di raffrescamento e il riscaldamento è a pavimento. L'accesso ai piani vede la presenza dell'ascensore. Marmo di Botticino rifinisce pianerottoli e gradini del corpo scala. Gli infissi esterni sono in metallo con taglio termico e i vetri sono a doppia camera, inoltre sono corredati da sistemi avvolgibili di oscuramento.

Le unità sono prive di arredi e si rileva un buono stato di manutenzione. Solo nel sub 70 è presente un piano di lavoro sul lato attrezzato per la cucina.

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri, travi e solai in latero-cemento e più in generale, come si evince dal Collaudo Statico, gli edifici sono stati realizzati secondo il D.M. del 16.01.1996: Norme tecniche relative alle costruzioni in zona sismica C.M. del 04.07.199 6 n° 156 AA. GG/STC

Dal libretto di manutenzione, consultato presso l'archivio dell'Amministratore condominiale, si evince che i tamponamenti esterni sono realizzati in blocchi di laterizio porizzato termoisolante dello spessore minimo di cm 25. All'interno è posata una controparete di cartongesso di mm 12,5 e all'esterno della muratura è realizzato l'isolamento a cappotto sul quale è applicato il sistema della facciata ventilata. Lo spessore totale rilevato durante il sopralluogo dei muri perimetrali esterni è di cm 50. Gli appartamenti sono dotati di balconi pavimentati con piastrelle di gres porcellanato.

Dalle allegare visure catastali risulta che la proprietà pignorata è censita al Catasto Fabbricati del Comune di BRESCIA, con i seguenti identificativi catastali:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	165	304	43	2	C/6	4	17 m ²	Totale: 19 m ²	€ 56,19

Sub 43 pertinenza di Sub 71

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	165	304	71	2	A/2	5	4 vani	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte: 87 m ²	€ 619,75

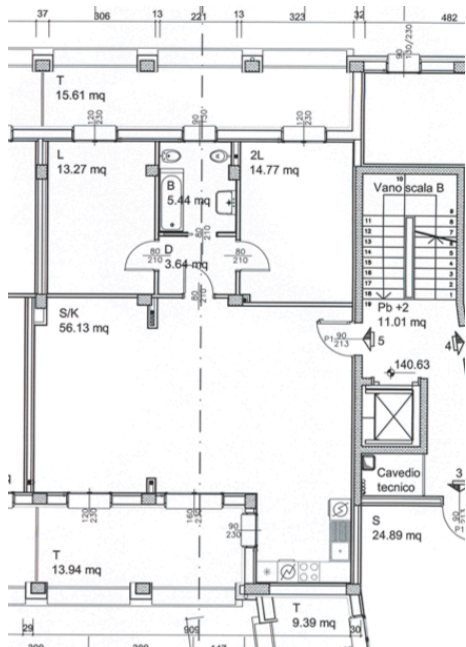


Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	165	304	53	2	C/6	4	17 m ²	Totale: 19 m ²	€ 56,19

Sub 53 pertinenza di Sub 70

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	165	304	70	2	A/2	5	5,5 vani	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte: 110 m ²	€ 852,15

Particella n. 304 sub 70 che equivale al nr. 5 della numerazione nelle Tavole di Progetto
SECONDO PIANO

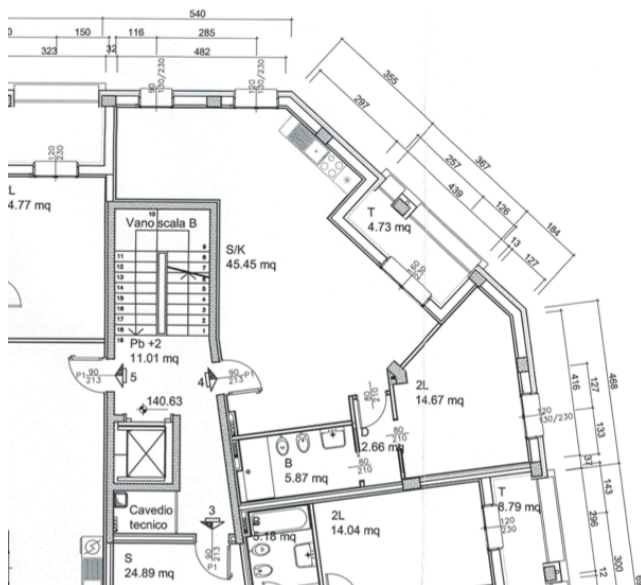


PIANO INTERRATO
H=2.50

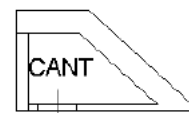


L'unità è composta da 2 camere, un bagno, il soggiorno, lo spazio cottura e 2 balconi. Le superfici finestrate sono orientate ad Est per la zona notte, mentre ad ovest per il soggiorno. Il bagno si avvale di ventilazione naturale essendo dotato di finestra affacciata sul balcone. In esso un termoarredo integra il riscaldamento a pavimento. Solo la parete dello spazio doccia è rivestita da mattonelle.

Particella n. 304 sub 71 che equivale al nr. 4 della numerazione nelle Tavole di Progetto
SECONDO PIANO



PIANO INTERRATO
H=2.50



L'unità è composta da una camera matrimoniale, un bagno cieco dotato di ventilazione meccanica, il soggiorno, lo spazio cottura e un balcone. Le parti finestrate sono orientate ad Est Sud-Est. Anche in questo appartamento il rivestimento di mattonelle è presente solo nello spazio doccia mentre le altre pareti si suppone abbiano un trattamento impermeabile. Anche questo bagno è corredato di termoarredo ad integrazione del riscaldamento a pavimento.



B₂. Identificazione progressa dei beni

(Allegato lettera C)

Al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario si riportano i seguenti dati:

COMUNE DI BRESCIA – SEZIONE SAN NAZZARO "Corpo A" edilizia convenzionata

NCT	Foglio n.165	p.lla 304	sub. 70	A/2	V. 5,5	R.C. 852,15
NCT	Foglio n.165	p.lla 304	sub. 71	A/2	V. 4	R.C. 619,75
NCT	Foglio n.165	p.lla 304	sub. 43	C/6	mq 17	R.C. 56,19
NCT	Foglio n.165	p.lla 304	sub. 53	C/6	mq 17	R.C. 56,19

Derivano dalla soppressione dei precedenti identificativi di cui al foglio 165 sez. NCT mappale 304 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, per variazione del 14 ottobre 2009 protocollo n. BS0380708 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 48797.1/2009)

Anteriormente ad un ventennio i suddetti immobili erano di proprietà

OMISSIS

per la piena proprietà in forza di:

- *la quota di 1/8* per atto di compravendita in data 10 giugno 2002 a rogito del notaio Gabriella Boletti, n. 176975 di repertorio in autentica, registrato a Brescia 1 in data 26 giugno 2002 al n. 2007 e trascritto a Brescia in data 25 giugno 2002 ai n.ri 28250/17720, integrazione con atto in data 20 maggio 2010 a rogito del Notaio Mario Fernandes, n. 34641/11234 di Repertorio, trascritto a Brescia in data 26 maggio 2010 ai n.ri 22075/12695;

- *la quota di 1/8* per atto di compravendita in data 22 gennaio 2001 a rogito del notaio Adriano Metelli, n. 77948/32334 di repertorio in autentica, registrato a Brescia in data 5 febbraio 2001 al n. 627 e trascritto a Brescia in data 29 gennaio 2001 ai n.ri 3714/2556, rettificato con atto in data 29 luglio 2002 a rogito del Notaio Adriano Metelli, n. 81726 di Repertorio, trascritto a Brescia in data 31 luglio 2002 ai n.ri 35275/22265 e atto in data 20 maggio 2010 a rogito del Notaio Mario Fernandes, n. 34641/11234 di Repertorio, trascritto a Brescia in data 26 maggio 2010 ai n.ri 22074/12694;

- *la quota di 2/8* per successione testamentaria in morte di OMISSIS nato a Brescia il 10 settembre 1904 e deceduto in data 18 gennaio 1995, giusta denuncia presentata a Lonato il 29 giugno 1995 al n. 81 vol. 50, devolutasi in forza di testamento olografo per notaio Gabriella Boletti pubblicato con verbale in data 6 giugno 1995 n. 123814/3686 di Repertorio, registrato a Brescia in data 9 giugno 1995 al n. 4511 Serie 1 Pubblici e successiva denuncia integrativa presentata in data 6 luglio 2002 al n. 46 vol. 73, eredità espressamente accettata con il detto atto Notaio Boletti in data 6 giugno 1995, registrato a Brescia in data 9 giugno 1995 al n. 4511 serie 1 pubblici e trascritta a Brescia in data 20 giugno 1995 ai nn. 16564/11722,

- *la quota di 4/8* per atto autenticato dal Notaio Menoni in data 13 ottobre 1979 al n. 47112/8916 di Repertorio, registrato a Lonato il 2 novembre 1979 al n. 2350 e trascritto a Brescia il 5 novembre 1979 ai n.ri 21518/16411.



Per atto di conferimento in società in data 31 gennaio 2005 a rogito del Notaio Alberto Rotondo, n. 269252/11094 di repertorio, registrato a Verolanuova in data 7 febbraio 2005 al n. 22 Serie 1V e trascritto a Brescia in data 11 febbraio 2005 ai n.ri 7472/4731 e successivo atto integrativo in data 28 luglio 2005 a rogito del Notaio Alberto Rotondo, n. 275731 di Repertorio, trascritto a Brescia in data 3 agosto 2005 ai n.ri 42783/25295, gli immobili passavano alla società:

OMISSIS

per la piena proprietà

Per atto di compravendita in data 18 gennaio 2006 a rogito del Notaio Mario Fernandes, n. 27697/6450 di Repertorio, trascritto a Brescia in data 25 gennaio 2006 ai n.ri 4174/2452, gli immobili passavano alla società:

OMISSIS

per la piena proprietà

Per atto di compravendita in data 21 febbraio 2014 a rogito del Notaio Mario Fernandes, n. 38300/13997 di Repertorio, trascritto a Brescia in data 13 marzo 2014 ai n.ri 7929/5388, gli immobili passavano alla società:

OMISSIS

per la piena proprietà

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 25 gennaio 2006 ai n.ri 4175/735 per la complessiva somma di Euro 40.000.000,00 (capitale 20.000.000,00) a favore di "UNIPOL BANCA S.P.A." con sede a Bologna, a garanzia di un mutuo condizionato stipulato con atto a rogito del Notaio Mario Fernandes in data 18 gennaio 2006 al n. 27698/6451 di repertorio, registrato a Verolanuova in data 24 gennaio 2006 al n. 130 serie 1T.

Con successivo atto di quietanza, frazionamento e svincolo ipotecario a rogito del Notaio Mario Fernandes in data 28 settembre 2010 al n. 34937/11483 di repertorio, registrato a Verolanuova il 21 ottobre 2010 al n. 982 Serie 1T, annotato a Brescia in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 44064/7711 - 44065/7712 - 44066/7713, si è provveduto, tra l'altro, al frazionamento n. 12 (dodici) quote della citata ipoteca, e allo svincolo dalla stessa dei mappali 300 e 305 sub. 23 e sub. 85 del foglio 165;

La società "OMISSIS" si è accollata la residua quota in linea capitale del mutuo concesso dalla "UNIPOL BANCA S.P.A." nel quale gli immobili di cui al mappale 304 sub. 43 e sub. 71, sono stati individuati nel frazionato n. 2 mentre gli immobili di cui al mappale 304 sub. 53 e sub. 70, sono stati individuati nel frazionato n. 3.

Trascrizioni

- Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione sottoscritto con il Comune di Brescia in data 15 marzo 2007 giusto atto a rogito del Notaio Mario Fernandes al n. 30411/7860 di repertorio, registrato a Verolanuova il 30 marzo 2007 al n. 45 serie 1V e trascritto a Brescia il 3 aprile 2007 ai n.ri da 19513/11575 a 19516/11578; e successivo atto integrativo sottoscritto dalla società OMISSIS con atto autenticato in data 19 aprile 2007 a rogito del Notaio Mario Fernandes al n. 30553/7965 di repertorio, registrato a Verolanuova il 10 maggio 2007 al n. 1433 serie 1T e trascritto a Brescia l'11 maggio 2007 ai n.ri 26723/15871;

- atto unilaterale d'obbligo per gli alloggi di edilizia convenzionata autenticato dal Notaio Mario Fernandes in data 19 aprile 2007 al n. 30553/7965 di repertorio, registrato a Verolanuova il 10 maggio 2007 al n. 1433 serie 1T sopra citato, stipulato per la realizzazione di un intervento di edilizia economica popolare, come previsto dall'articolo 32 delle NTA del PRG vigente con limitazioni ai poteri di alienazione degli alloggi, previste dagli articoli 7, 8, 9 e 10, citati nell'atto di provenienza;

- servitù di uso pubblico trascritta a Brescia in data 3 aprile 2007 ai n.ri 19516/11578 a favore del Comune di Brescia a carico di spazi pedonali, percorsi pedonali e verde pubblico già individuati con i mappali 304 sub. 2 e sub. 3 e mappale 305 sub. 3 del foglio 165 ed attualmente individuati con i mappali 304 sub. 103 (Parte) 305 sub. 143; e costituzione di ulteriore servitù di uso pubblico trascritta a Brescia in data 3 aprile 2007 ai n.ri 19514/11576 sulla porzione di fabbricato adibito a portico già individuato come parte del mappale 304 sub. 4 ed attualmente individuato con il mappale 304 sub. 103 (Parte), giusto atto a rogito del Notaio Mario Fernandes al n. 30411/7860 di repertorio, registrato a Verolanuova il 30 marzo 2007 al n. 45 serie 1V;

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 25 febbraio 2020 ai n.ri 7552/4772 a favore di "OMISSIS" con sede in Brescia, OMISSIS, reso esecutivo con verbale in data 17 febbraio 2020 n. 1760/2020 di repertorio Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia, rettificato con nota trascritta a Brescia in data 16 giugno 2020 ai n.ri 18803/11883, per correzione della denominazione della società;

- preliminare trascritto a Brescia in data 19 gennaio 2021 ai n.ri 1973/1116 per atto a rogito del Notaio Mario Fernandes, n. 44621/18623 di Repertorio, di cui agli immobili al mappale 304 sub. 71 e sub. 43;



- preliminare trascritto a Brescia in data 19 gennaio 2021 ai n.ri 1974/1117 per atto a rogito del Notaio Mario Fernandes, n. 44621/18623 di Repertorio, di cui agli immobili al mappale 304 sub. 70 e sub. 53.

Ispezioni ipotecarie aggiornate al 22 gennaio 2021

C. Stato di possesso

Le Unità non sono locate, ma in uso alla proprietà e al momento del sopralluogo le Unità residenziali erano prive di arredi.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

(Allegato lettera D)

1) Le unità immobiliari oggetto della presente Relazione di stima sono soggette a Servitù di uso pubblico a favore del Comune di Brescia come descritto nella già citata CONVENZIONE (Allegato lettera G) giusto atto a rogito del Notaio Mario Fernandes al n. 30411/7860 del 2007.03.15 e sono inserite nel più ampio intervento costruttivo a destinazione residenziale e terziario nel quale sono previste superfici da assegnare ad *edilizia convenzionata* come precisato nell'allegato "ATTO UNILATERALE d'obbligo per gli alloggi di edilizia convenzionata". La Convenzione ha durata ventennale dalla data della stipula dell'Atto, 2007.04.19. La Convenzione definisce il prezzo della prima cessione e stabilisce che nel prezzo di ogni singola unità immobiliare si intendono inclusi l'autorimessa, i vani accessori, le quote millesimali delle parti comuni e le aree pertinenziali di proprietà. Inoltre il prezzo di vendita successivo alla prima vendita verrà aggiornato applicando la variazione degli indici ISTAT. Tra i vincoli sanciti dall'ATTO UNILATERALE sono precisati con l'art. 9 i requisiti soggettivi degli acquirenti degli alloggi. Il possesso dei requisiti dovrà essere dimostrato presso il Settore Urbanistica del Comune di Brescia;

- Non ci sono diritti reali a favore di terzi;

- Nella nota esplicativa della Gestione condominiale Esercizio 2019 (Allegato lettera D) è riportata la morosità della OMISSIS dalla quale deriva l'Atto di pignoramento promosso dal OMISSIS e la conseguente determinazione della presente Relazione di stima degli immobili;

2) Si è accertato che non ci sono vincoli o oneri condominiali oltre a quelli definiti nel Regolamento del Condominio "OMISSIS" qui allegato.

3 OMISSIS rispondendo con e-mail alla richiesta dell'esistenza di spese condominiali insolute precisa: "*Il totale scaduto al 31.12.20 ammonta ad € 12.620,47 e il calcolo del preventivo 2021 dell'esercizio ordinario passa a € 14.442,52*".

Si allegano le tabelle che sintetizzano il riparto consuntivo del 2020 e il riparto preventivo 2021 esaminato nell'Assemblea ordinaria del 24.05.2021 da cui si evince anche l'assenza di delibere di spese straordinarie.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

(Allegato lettera E)

(Allegato lettera F)

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Brescia, risultano presenti i seguenti titoli autorizzativi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA - P.d.C. n. 14570/2006 rilasciata in data 24 Aprile 2007,
2. D.I.A. in variante n 69667/9 presentata in data 11 Dicembre 2009,
3. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ rilasciato in data 29 Dicembre 2010, P.G. n. 61623/2010.

Dall'analisi delle tavole di Variante comparate alle planimetrie catastali e al Rilievo eseguito in fase di sopralluogo, si rilevano alcune difformità evidenziate nell'Allegato F, Tav. 1 e Tav. 2. Le difformità segnalate non comportano necessariamente l'aggiornamento catastale in quanto si limitano ad una diversa forma delle lesene che probabilmente comprendono e celano il passaggio di impianti.

F. Formazione dei lotti

La scrivente ritiene che i beni pignorati, consistenti in 2 Unità abitative distinte dotate ognuna di autorimessa pertinenziale, siano già di per sé due distinti lotti non ulteriormente divisibili.

G. Valore dei beni e costi

Si allega documento rilasciato dal Comune di Brescia, Area Pianificazione Urbana, Edilizia e mobilità -Servizio Interventi infrastrutturali strategici e edilizia abitativa pubblica, in cui è indicato il prezzo massimo di cessione degli alloggi calcolato in conformità alla modalità indicata nella Convenzione del 19.04.2007 stipulata tra il Comune di Brescia e OMISSIS, prezzi validi sino al 19.04.2023:

€ 273.301,41 sub 70

€ 190.058,07 sub 71

Dal documento per la determinazione dei prezzi si evince che i prezzi si riferiscono all'intera unità immobiliare comprensiva di box ed ogni pertinenza quale risulta dall'Atto di cessione (Allegato lettera H)



Allegati:

A. Estratto mappa, Planimetrie catastali, Visure catastali;	E. Pratiche edilizie
B. Rilievo fotografico;	F. Rilievo proprietà
C. Visure conservatoria dei RR.II. di Brescia;	G. Convenzione Urbanistica e Atto Unilaterale
D. Prospetti <i>Gestione Condominiale</i>	H. Ricerca dati per la valutazione

Tanto il CTU ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura. Si allega attestazione della trasmissione di copia della perizia all'esecutato.

Desenzano, lì 1 Settembre 2021

arch. Daniela Martori Mancini

